

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Fővárosi Ítéltábla dr. Bajnáczi Éva (**felperesi jogi képviselő címe**) ügyvéd által képviselt felperes neve (felperes címe) felperes részéről kezdeményezett, a Dr. Réti, Antall és Madl Ügyvédi Iroda (**I. rendű alperes jogi képviselőjének címe**; ügyintéző: dr. Réti László ügyvéd) által képviselt **I. rendű alperes** (I.rendű alperes címe) I. rendű és a Győri és Ribarits Ügyvédi Iroda (**III. rendű alperes jogi képviselőjének címe**., ügyintéző: dr. Ribarits Tamás ügyvéd) által képviselt **III. rendű alperes** (**III. rendű alperes címe**) III. rendű alperesek ellen - szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt - indított perében a Fővárosi Bíróság 2007. március 7. napján meghozott 22.G.41.179/2006/18. számú ítélete ellen a felperes részéről 20. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán lefolytatott másodfokú eljárásban a 2007. szeptember 6-án megtartott nyilvános tárgyaláson meghozta a következő

ítéletet:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

A felperes köteles külön felhívásra az állam javára 900.000 Ft (kilencszázezer forint) feljegyzett másodfokú eljárási illetéket megfizetni.

A felperes köteles 15 napon belül az I. és III. rendű alperes részére 600.000 - 600.000 Ft (hatszáz ezer - hatszáz ezer forint) perköltséget megfizetni.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás:

Az elsőfokú bíróság a 2007. március 7-én kelt 22.G. 41.179/2006/18. sorszámú ítéletével a felperes keresetét elutasította, s kötelezte őt, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. és III. rendű alpereseknek 1.200.000 - 1.200.000 Ft perköltséget, valamint az államnak külön felhívásra 900.000 Ft illetéket.

Az elsőfokú ítélet indokolásában megállapította, hogy a III. rendű alperes 2004. április 8-i kezdő időponttal felszámolás alatt álló gazdasági társaság. Ennek a gazdálkodó szervezetnek 99%-os mértékű üzletrésze felperes tulajdonában áll. A felperes a felszámolási eljárásban hitelezői igényt jelentett be. A III. rendű alperesi korlátolt felelősségű társaság taggyűlése 2004. július 19-én határozatot hozott, melyben rögzítették, hogy III. rendű alperes, mint a felszámolási eljárás adója, a Cstv. 41.§-a alapján egyezsége kíván kötni a hitelezőivel. Ugyanakkor a taggyűlés felhatalmazta a felperest arra, hogy az egyezségi ajánlatot elkészítse, s azt a bírósághoz benyújtsa, az egyezségi eljárás során pedig a III. rendű alperest képviselje. Hasonló tartalmú határozat született a 2005. október 19-én megtartott taggyűlésen is. Mindezek ellenére felperes a felszámoló bírósághoz egyezségi javaslatot 2006. május 19-ig nem terjesztett elő.

A III. rendű alperes vagyonát képezte a ... fekvő ... helyrajzi számú, összesen 62.676 m² összterületű „beépítetlen terület”, illetőleg „kivett szántóföld” megjelölésű hét belterületi ingatlan. A felszámoló megbízása alapján az **szakértő** 2005. március 24-én készített értébecslésében az ingatlanok „valós piaci értékét” összesen 1.760.000.000 Ft-ban, „likvidációs értékét” 1.230.000 000 Ft-ban határozta meg azzal, hogy az ingatlanok értékesítése során 1.950.000.000 Ft értékesítési irányarat javasolt alkalmazni. A III. rendű alperes felszámolója az ingatlanok értékesítése érdekében először 2005. június 9-én tett közzé felhívást a Céglközönyben, ekkor az irányarat bruttó 3.375.000.000 Ft-ban határozta meg. E pályázati felhívásra ajánlat nem érkezett. A sikertelen értékesítést követően a felszámoló a Céglközöny 2005. november 3-i számában ismételten pályázati felhívást tett közzé, az irányarat bruttó 1.500.000.000 Ft-ban határozta meg. A III. rendű alperes által a felszámolási eljárásban benyújtott kifogás alapján a felszámolási bíróság az irányár alacsony volta miatt az értékesítés érdekében tett felszámolói intézkedéseket felfüggesztette, majd azokat megsemmisítette. (E pályázati felhívásra egy 950.000.000 Ft + áfa összegű vételi ajánlat érkezett.) A felszámoló a megsemmisített értékesítési intézkedéseit követően a Céglközöny 2006. február 16-i számában ismételte meg a pályáztatást, az irányarat a felszámolási bíróság felhívásának és iránymutatásának megfelelően bruttó 2.112.000.000 Ft-ban határozta meg. E felhívásra ismételten csak egy pályázat érkezett 950.000.000 Ft + áfa összegű vételi ajánlattal, melyet a felszámoló nem talált elfogadhatónak. A negyedik értékesítési pályázat a Céglközöny 2006. május 11-ei számában lett közzétéve, újabb felhívásában a felszámoló az irányarat 1.300.000.000 Ft + áfa összegben határozta meg. A felszámoló a pályázati felhívásra érkezett ajánlatokat közjegyző jelenlétében 2006. május 30-án 10 órakor bontotta fel. A közjegyző jegyzőkönyvben rögzítette, hogy két pályázat érkezett, ebből az I. és II. rendű alperesek közös ajánlata

1.544.000.000 Ft + áfa vételárát, míg a másik ajánlat 1.211.000.000 Ft + áfa összeget tartalmazott. A közjegyzői jegyzőkönyv tartalmazta a benyújtott pályázatoknak az egyes ingatlanokra vonatkozóan megajánlott részösszegeit, az ajánlatokat előterjesztő cégek nevét, székhelyét, valamint az arra vonatkozó nyilatkozatokat, hogy a pályázók a nevük és az általuk megajánlott vételár összege ismertetéséhez hozzájárulnak. Rögzítette továbbá, hogy a bontás eredményéről tartott tájékoztatón jelen volt a felperes - mint a felszámolási eljárás alatt álló társaság tulajdonosainak meghatalmazottja - jogi képviselője, továbbá a III. rendű alperes egyik hitelezőjének jogi képviselője is. A felszámoló az I. és II. rendű alperesek ajánlatát fogadta el. Ennek következtében a III. rendű alperes, mint eladó és az I. rendű alperes, mint vevő között 2006. június 13-án adásvételi szerződés jött létre, a pályázati felhívásban, illetőleg az I. és II. rendű alperesek által közösen tett ajánlatban foglaltaknak megfelelően. Az I. rendű alperes bruttó 1.852.800.000 Ft összegért szerezte meg a III. rendű alperes tulajdonában álló hét ingatlant, a vételár pedig rövid időn belül átutalásra került. A vételár kifizetését követően a III. rendű alperes felszámolója (2006. július 10-én) az I. rendű alperes tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez az engedélyt megadta. A felperes a III. rendű alperes legfőbb szervének képviselőjeként, illetőleg saját hitelezői minőségében 2006. június 1-jén ismételtén kifogást terjesztett elő a felszámolóval szemben, sérelmezve a sorozatos jogsértő intézkedéseit, e körben kérte, hogy a felszámolási ügyben eljáró bíróság semmisítse meg a felszámoló értékesítéssel kapcsolatos intézkedéseit és tiltsa meg, hogy a 2006. május 30-i pályázat nyertesével tulajdon-átruházásra irányuló szerződést kössön. A kifogást a felszámoló bíróság 2006. október 5-én Fpkh. 01-06-000154/6. számú - nem jogerős - végzésével elutasította.

A felperes 2006. július 13-án keresetet terjesztett elő az alperesekkel szemben - keresetében II. rendű alperesként a ... gazdálkodó szervezetet jelölte meg - és kérte, hogy a bíróság állapítsa meg, az alperesek között (a perbeli ingatlanok tárgyában) létrejött adásvételi szerződés érvénytelen. Az érvénytelenséget elsősorban annak nyilvánvalóan jóerkölcsbe ütköző volta miatt, a Ptk. 200.§ (2) bekezdésére hivatkozva kérte megállapítani. Másodlagosan a keresetét a szerződésben kikötött szolgáltatás és ellenszolgáltatás feltűnő aránytalanságára alapította a Ptk. 201.§ (2) bekezdése értelmében. Harmadlagosan arra hivatkozott, hogy a felszámoló megsértette a vagyontárgy értékesítése során a csődtörvénynek az értékesítés formáira és a közjegyző igénybevételeire vonatkozó rendelkezését, ezt a keresetét a Cstv. 49.§ (5) bekezdésére alapította. Indítványozta, hogy a bíróság kötelezze az alpereseket az eredeti állapot helyreállítására a Ptk. 237.§ (1) bekezdése értelmében, s marasztalja őket a perköltség megfizetésére. (Az eljárás során a II. rendű alperessel szemben előterjesztett keresetétől elállt, ezért a bíróság vonatkozásában az eljárást megszüntette.)

A felperes az elsődleges kérelmének alapjaként azzal érvelt: mindegyik alperesnek tudomása volt arról, hogy az adós tulajdonosai egyezségi javaslatot nyújtottak be a bírósághoz, s becsatolták a reorganizációs tervüket is. Az egyezség megkötésének érdekében a felperes, valamint más hitelezők is több ízben kérték a III. rendű alperes felszámolóját, hogy az ingatlanok értékesítésétől a reorganizációs terv végrehajtása érdekében tekintsen el. A felperes az I. és II. rendű alperesek

érdekeltségi körébe tartozó társaságokkal - az egyezségi tárgyalás előkészítése során - megbeszéléseket tartott, melynek eredményeként (2006. március 19-én, illetőleg 2006. április 24-én) az érdekelt cégek kifejezték vételi szándékukat egy 26000 m² nagyságú terület megvásárlása tárgyában. Ezután azonban (2006. május 17-én) az ajánlattevő társaság jogi képviselője arról tájékoztatta a felperest, hogy a felszámoló által kiírt pályázat eredményhirdetéséig a tárgyalásokat felfüggesztik. Végül - a felperes érdekeit sértő módon - az I. és II. rendű alperesek a felszámolói pályáztatás útján szerezték meg ezeket az ingatlanokat.

A másodlagos kérelme alapjaként a felperes azzal érvelt: a ... igazságügyi szakértő által 2006. május 18-án készített szakvélemény az ingatlanok értékét 5,4 milliárd Ft-ban határozta meg, ezzel összevetve az adásvételi szerződésben kikötött vételár aránytalanul alacsony.

A csődtörvény szabályainak megsértése alapjaként előadta, hogy a felszámoló a Cstv. 49.§ (1) bekezdésében megjelölt kötelezettsége ellenére kirívóan alacsony irányár meghatározásával, áron alul értékesítette az ingatlant. Ezen túlmenően a felszámoló - a pályázati kiírás szerint - a hét darab ingatlant egységesen hirdette meg annak ellenére, hogy az ingatlanok külön-külön történő értékesítése magasabb vételár elérését eredményezhette volna. Hivatkozott arra is, hogy a felszámoló az értékesítés során korlátozta a nyilvánosság elvének érvényesülését és a hitelezők tájékozódását. A 2007. március 7-én kitűzött tárgyaláson a Cstv.49.§ (5) bekezdésével kapcsolatos keresete ténybeli alapjaként azzal is érvelt, hogy I. és II. rendű alperes együttesen tett vételi ajánlatot, az ő konzorciumuk nyerte meg a pályázatot, mindezek ellenére a III. rendű alperes felszámolója törvénysértően csak az I. rendű alperessel kötött adásvételi szerződést.

Az I. rendű alperes a kereset elutasítását kérte. Elsődlegesen a felperes perlési jogosultságát vitatta és érdemben a keresetek alaptalanságára hivatkozott.

A III. rendű alperes is kérte a keresetek elutasítását. A felperes perbeli legitimációjának vitatása mellett - azzal érvelt, hogy a felperes nem jelölt meg és nem is bizonyított olyan tényeket, amelyek a megkötött szerződés jóerkölcsbe ütköző voltát alátámasztották volna. Vitatta, hogy a III. rendű alperes felszámolója az egyezség létrejöttét ellehetetlenítette, ezzel szemben hangsúlyozta, hogy a felszámoló a csődtörvényben meghatározott kötelezettsége szerint járt el, amikor intézkedéseket tett az adós vagyontárgyainak értékesítése érdekében. A feltűnő értékaránytalanság alapján előterjesztett kérelemre védekezésként előadta: a felszámoló négy alkalommal hirdette meg az ingatlanokat értékesítésre. Az első három kísérlete során vagy nem érkezett ajánlat, vagy az nem volt megfelelő. A negyedik pályáztatás alkalmával - a felszámoló bíróság útmutatása szerint is elfogadható értékbecslés szerint meghatározott irányárnak - megfelelő ajánlat érkezett, ez volt a forgalomban elérhető legmagasabb ár, amelyet adott esetben a kereslet és kínálat határozott meg. Tagadta azt is, hogy a Cstv. 49.§, valamint 49/A.§-aiban foglalt kötelezettségeit megszegte volna az értékesítés során.

Hivatkozott arra is, hogy az ingatlanok egységes értékesítését indokolta azok elhelyezkedése és későbbi hasznosíthatósága. E körben a felszámoló gazdaságilag megfontolt döntést hozott, melyet a felperes a korábbi hasonló módú értékesítési kiírások alkalmával soha nem vitatott. Cáfolta azt is, hogy a nyilvánosságot az értékesítésből kizárta volna valamint a hitelezők tájékozódáshoz való jogát megsértette volna. E körben előadta, hogy a pályázat kiírása és közzététele nyilvános volt, a szükséges információ valamennyi pályázó rendelkezésére állt, az ajánlatok bontása és az eredményhirdetés pedig közjegyző jelenlétében történt. Az eredményhirdetésen részt vehettek az érdekeltek, így a felperes is, az eljárásról felvett jegyzőkönyv megtekintését pedig a felszámoló bármely hitelező részére lehetővé tette.

Az elsőfokú bíróság a felperes perbeli legitimációját megállapíthatónak találta. E körben figyelembe vette a Ptk. 234.§ (1) bekezdésének azon rendelkezését, mely szerint a semmis szerződés érvénytelenségére bárki határidő nélkül hivatkozhat. A perlési jogosultság általános szabálya szerint (a Pp. 3.§ (1) bekezdése értelmében) a jelen vitában érdekelt félnek minősítette a felperest. Hangsúlyozta, hogy a felperes jogi érdekeltsége fennáll, mert a III. rendű alperes ellen folyamatban lévő felszámolási eljárásban hitelezőként vesz részt, erre tekintettel a felszámolási vagyon körébe tartozó ingatlanok értékesítésének eredményességéhez a hitelezői igények kielégítése érdekében vitathatatlanul érdeke fűződik. Ezen túlmenően a Cstv. 61.§-a, valamint a Gt. 165.§-ában foglalt rendelkezések alapján, mint tulajdonosnak is jogi érdeke fűződik ahhoz, hogy a III. rendű alperes felszámolása esetén a hitelező követeléseinek teljesítése után minél nagyobb legyen a fennmaradó vagyon. A felperes másodlagos keresetével kapcsolatosan utalt még a Ptk. 235.§ (2) bekezdésére, mely kimondja: a szerződés megtámadására a sérelmet szenvedett fél és az jogosult, akinek megtámadáshoz törvényes érdeke fűződik. A Cstv. 49.§ (5) bekezdésébe foglalt megtámadási lehetőség körében kifejtette, hogy ez a jogszabályi rendelkezés kifejezetten feljogosítja a hitelezőt a perbeli adásvételi szerződés megtámadására, ezért perbeli legitimációjához a harmadlagos kereset körében sem férhet kétség.

A felperes kereseti kérelmeit érdemben alaptalannak ítélte meg.

Az elsődleges keresetet azért utasította el, mert álláspontja szerint nem tekinthető jóerkölcsbe ütközőnek a szerződés az I. rendű alperes érdekkörébe tartozó társaságoknak a felszámolási egyezségkötés érdekében folytatott tárgyalások során tanúsított magatartása miatt. Ezeknek a társaságoknak az egyezségi tárgyalások felfüggesztésére vonatkozó döntése az adott helyzetben érthető, egyrészt mert a pályázati értékesítés eredményéhez képest a tárgyalások fölöslegesnek bizonyulhatnak, másrészt az sem kifogásolható, hogy az ingatlanok tulajdonjogát a pályázati eljárásban alacsonyabb áron megszerezhetőnek ítélik. Ez esetben saját jogszerű érdekükben cselekedtek a pályázaton való részvétellel.

A felperes másodlagos keresetének vizsgálata során az elsőfokú bíróság nyomatékosan azt vette figyelembe, hogy az adás-vételre a felszámolási eljárás

során, a felszámoló által megtett értékesítési intézkedések következtében került sor. Igazoltnak tekintette a felszámoló többszöri értékesítési kísérletét és azok részbeni eredménytelenségét. Kiemelte, hogy a pályázati felhívásokban a felszámoló a szerződésben megállapított vételárnál először lényegesebb magasabb összegű, majd alacsonyabb összegű vételárat is meghirdetett, mindezek ellenére a korábbi pályázatok nem vezettek eredményre. Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint a piac keresleti-kínálati viszonyai határozták meg jelen esetben az ingatlanok forgalmi értékét, melyet a III. rendű alperes által előadott tények és az azokat alátámasztó okiratok megfelelően bizonyították. A fenti szerződéskötésre vonatkozó előzmények mellett szükségtelennek ítélte meg a felek által hivatkozott, két lényegesen eltérő tartalmú értékbecslés összevetését, illetőleg a felperes bizonyítási kötelezettségre történő kioktatását igazságügyi szakértői vélemény beszerzésével kapcsolatosan.

Az elsőfokú bíróság a harmadlagos kereseti jogcímet érdemi vizsgálat nélkül utasította el, mert álláspontja szerint a felperes az erre alapított keresetét a 30 napos jogvesztő határidő elteltét követően, de még a tudomásszerzéstől számított 30 napot is elmulasztva terjesztette elő. A pernyertes alperesek jogi képviselőjének díját a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3.§-ának (2) bekezdés c) pontja alapján állapította meg.

Az elsőfokú ítélet ellen a felperes élt fellebbezéssel, melyben elsődlegesen kérte annak megváltoztatását és a keresete szerinti döntés meghozatalát. Másodlagosan kérte az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság utasítását új eljárás lefolytatására. Fellebbezésében az elsőfokú eljárás során előadott érveit változatlanul fenntartotta. Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság nem tárta fel a tényállást kellőképpen, az általa felajánlott bizonyítási indítványt alaptalanul utasította el, ezért döntése megalapozatlan. Ítéletében helytelenül alkalmazta a hivatkozott jogszabályokat, ezért döntése jogszabálysértő.

Hangsúlyozta, hogy a felszámolási egyezség érdekében folytatott tárgyalások alapján a felperes joggal bízhatott abban, hogy az I. rendű alperes érdekkörébe tartozó gazdálkodó szervezetekkel majd szerződést köt és így az egyezség is létrejön. Az I. rendű alperes „csalárd magatartása miatt” azonban a felperest önhibáján kívül hátrány érte, hiszen a felszámolási egyezség megghiúsulásával milliárdos vagyonszétválás következett be, amely ugyanilyen nagyságrendben csökkentette a felperes likvidációs hányadhoz jutásának lehetőségét is.

A másodlagos keresettel kapcsolatosan azzal érvelt, hogy önmagában az a tény, mely szerint a III. rendű alperes a felszámolási eljárás keretében sikertelenül próbálta értékesíteni az ingatlanokat, nem vehető figyelembe a szerződéskötés körülményei körében. Mindez semmiféle adatot nem nyújt a valós forgalmi viszonyokról sem. Sérelmezte továbbá, hogy az elsőfokú bíróság nem vizsgálta külön-külön az ingatlanok forgalmi értékét. E körben hangsúlyozta, hogy a felszámoló általi egységes értékesítés az ingatlanok lehetséges vevő körét nagymértékben leszűkítette. Az adásvétel tárgyát képező ingatlanok valós értékének meghatározása szempontjából az elsőfokú ítéletet súlyosan megalapozatlannak és hiányosnak ítélte meg.

A harmadlagos keresetét - álláspontja szerint - a jogvesztő határidőn belül terjesztette a bíróság elé. Érdemben hangsúlyozta, hogy a periratok között lévő 2006. május 30-i jegyzőkönyv szerint a negyedik pályázaton az I. rendű alperessel együtt a **II. rendű alperes** nyújtott be közös ajánlatot, az ő pályázatukat minősítette a felszámoló nyertesnek, ezzel szemben azonban nem a nyertes cégekkel kötötte meg az adásvételi szerződés, hanem csak a fenti konzorcium egyik tagjával. Az a felszámolói tevékenység, mely szerint a felszámoló nem a pályázaton nyertes pályázókkal köti meg a szerződést, álláspontja szerint súlyos jogsértésnek minősül. E ténybeli okfejtéssel - hivatkozása szerint - a felperes nem új keresetet nyújtott be 2007. március 7-én, hanem a 2006. július 13-án előterjesztett harmadlagos kereseti kérelme kereti között egy utóbb tudomására jutott jogsértő tényre hivatkozott, ezt pedig semmilyen jogszabály nem tiltja, ezért a harmadlagos keresetét a bíróságnak érdemben kellett volna vizsgálnia.

Az alperesek a fellebbezési ellenkérelmeikben az elsőfokú ítélet helybenhagyását indítványozták. A III. rendű alperes fellebbezésre benyújtott írásbeli észrevételében a korábban előadott érveit, indokait változatlanul fenntartva továbbra is hangsúlyozta: a megtámadott szerződés nem ütközik a jóerkölcshöz, ez csupán abban az esetben lenne megállapítható, amennyiben a szerződő felek közös magatartása vagy célja sértette volna az általánosan elfogadott erkölcsi normákat. Ezt a felperes sem állítja, indokai között ehelyett egyik oldalról a III. rendű alperes magatartását állította be jogsértőnek, mivel álláspontja szerint ellehetetlenítette az egyezségkötést, másrészt az I. rendű alperest kárhozta egy harmadik társaság állítólagos tisztességtelen magatartásáért. Kiemelte továbbá, hogy a megfelelő egyezségi javaslat benyújtására a felszámolás kezdő időpontjából eltelt két éven belül nem került sor, ezáltal a felszámoló kötelezettségei során tett értékesítési intézkedés és az ennek következtében megkötött szerződés semmiképpen sem minősíthető úgy, hogy a felszámolási egyezséget ellehetetlenítette volna.

A harmadlagos keresettel kapcsolatosan hangsúlyozta, hogy a Cstv. 49.§ (5) bekezdésében rögzített 30 napos megtámadási határidő objektív, amely azt jelenti, hogy a tudomásszerzés időpontjától függetlenül kizárólag az értékesítést követő 30 napon belül van lehetőség a szerződés megtámadására ezen az alapon. Ezt a jogvesztő határidőt a felperes elmulasztotta, amikor a harmadlagos keresetét új tényekre hivatkozással terjeszthette elő a 2007. március 7-én megtartott folytatólagos elsőfokú tárgyaláson. Hangsúlyozta továbbá, hogy a felperes újabb hivatkozása érdemét tekintve is alaptalan, hiszen az I. és a korábbi II. rendű alperes a pályázatát konzorciumként nyújtotta be, ajánlatuk úgy szólt, hogy az ingatlanokat kizárólag az I. rendű alperes szerzi meg, a II. rendű alperes pedig a vételárat fizeti ki. Ezt sem pályázati kiírás, sem a csődtörvény vagy más jogszabály nem tiltotta.

A fellebbezés nem alapos.

A másodfokú bíróság a fellebbezés elbírálása során beszerezte a III. rendű alperes (adós) ellen folyamatban levő felszámolási eljárás iratait, valamint a felszámoló bíróság által elbírált 15.Fpkh. 01-06-000120, 15.Fpkh. 01-06-000129 számú kifogási ügyekben keletkezett iratokat. Mindezeket a per anyagává tette, s a rendelkezésre

álló iratok alapján arra a következtetésre jutott, hogy az elsőfokú ítéletben rögzített tényállás megalapozott, a döntés helytálló. Ebből következően az elsőfokú határozatot a Pp.253.§ (2) bekezdése alkalmazásával helybenhagyta. Nagyobb részében egyet értett az elsőfokú bíróság jogi okfejtésével is, azokat az alábbiak szerint pontosítja és egészíti ki:

A Fővárosi Ítéltábla osztotta az elsőfokú bíróságnak, valamint a III. rendű alperesnek az elsődleges kereseti kérelem alaptalansága tárgyában kifejtett álláspontját. E körben csupán azt emeli ki, hogy a megtámadott szerződés nem ütközik nyilvánvalóan a jóerkölcsbe, mert a III. rendű alperesi eladó és az I. rendű alperesi vevő által megkötött adásvételi szerződés sem tartalmában, sem célját tekintve nem sérti a társadalmilag elfogadott erkölcsi normákat. Tekintettel a III. rendű alperes elleni felszámolási eljárás kezdő időpontjára, továbbá a felszámoló csődtörvényben meghatározott értékesítési kötelezettségére valamint az egyezségi javaslat előterjesztésének idejére, a feltárt tényekből nem lehet azt a következtetést levonni, hogy a felszámoló által képviselt adós azzal a szándékkal kötötte meg a szerződést, hogy a felszámolási egyezség megkötését ellehetetlenítse. A felperes azon sérelme, amellyel az I. rendű alperes érdekeltégi körébe tartozó harmadik személyek magatartását kifogásolja, más jogcímen és perben orvosolható.

A másodlagos kereset elutasításának jogi okfejtése teljes mértékben helytálló. A szerződés tartalmának szabad megállapítása elvéből (Ptk. 200.§ (1) bekezdés) általában az következik, hogy a szerződő felek a szerződéses értékviszonyokat szabadon alakítják és egyező akarattal eltérhetnek a szolgáltatás közgazdasági értéke alapján indokolt valós értéktől. A jog szankciót csak a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékegyensúlyának feltűnő megbomlása esetére szabályoz akként, hogy e címen a szerződés megtámadásának lehetőségét biztosítja. A Ptk. 201. § (2) bekezdése fogalmazza meg azokat a feltételeket, amelyek megléte esetén a szerződés a feltűnő aránytalanságra hivatkozással megtámadható, a megtámadás jogának gyakorlására a Ptk. 236. § rendelkezései az irányadóak. Az ilyen perekben általában a bíróságnak először a szerződés-kötéskori forgalmi és értékviszonyok alapján a szolgáltatás értékét (forgalmi értékét) kell meghatároznia, emiatt rendszerint nélkülözhetetlen a minden lényeges körülményre kiterjedő, összehasonlító adatokkal alátámasztott szakértői vélemény beszerzése.

A felszámolói értékesítésre a csődtörvény külön rendelkezéseket tartalmaz. A Cstv. 49. § (1) bekezdése alapján a felszámolónak az a kötelezettsége, hogy az adós vagyontárgyait nyilvánosan - pályázat vagy árverés keretében - értékesítse a *forgalomban elérhető legmagasabb áron*. A felszámolás „totális végrehajtásnak” is tekinthető, az adós vagyonának értékesítése pedig kötött formában történő kényszerértékesítésnek minősül. Ebből következően nem a felek szerződési szabadságának s az értékegyensúly megtartásának elve dominál, hanem az a cél, hogy a fizetéseképtelen adós jogutód nélküli megszüntetése során a hitelezők a csődtörvényben meghatározott módon kielégítést nyerjenek.(Cstv.1.§ (3) bek.)

A fenti törvényhelyek figyelembe vételével a felszámolói pályáztatás eredményeképpen megkötött adásvételi szerződés akkor támadható meg alappal a

szolgáltatás és ellenszolgáltatás közötti értékaránytalanság okán, ha a felszámoló az adós nevében a felszámolási vagyont a *forgalomban elérhető legmagasabb árnál aránytalanul alacsonyabb összegért értékesíti.*

Jelen esetben a bíróságoknak azt kellett elsősorban megállapítania, hogy mennyi volt a szerződéskötés idején a pályáztatás útján értékesített hét ingatlan forgalomban elérhető legmagasabb ára. Ennek összegét a felszámolási eljárás során megkísérelt pályázati értékesítésekre érkezett ajánlatok, s legfőképpen az elfogadható mértékű legmagasabb összegű ajánlat határozta meg. Ebből következően a Fővárosi Ítélőtábla sem tartotta célravezetőnek olyan igazságügyi szakértői vélemény beszerzését, amely csupán feltételezett forgalmi érték meghatározását eredményezhetné a szabadpiaci adatok figyelembe vételével, s nem tartalmazná a felszámolási kényszerértékesítés vételárat természetesen csökkentő hatását. A felszámolás során ugyanis nincs mód arra, hogy hosszabb időn keresztül „kivárja” az eladó a legkedvezőbb vételi ajánlat beérkezését, illetőleg esetlegesen olyan kedvezményekkel segítse elő az eladást, amely a felszámolási eljárás céljával nem egyeztethető össze.

A harmadlagos kereset körében a Fővárosi Ítélőtábla a fellebbezés kereti között bírálta felül az elsőfokú döntést. Helytállóan állapította meg az elsőfokú bíróság azt, hogy a Cstv. 49.§ (5) bekezdésébe ütköző magatartásként a felperes csupán 2007. március 7-én hivatkozott arra, hogy a felszámoló jogsértő módon nem azzal kötötte meg a szerződést, akit a pályázat során nyertesnek ítélt meg. A másodfokú bíróság álláspontja szerint ez a hivatkozás új keresetnek minősült, figyelemmel arra, hogy a felperes az általa érvényesíteni kívánt jogát a korábban előterjesztettekhez képest alapvetően más jogi tényekre alapította.

A Cstv. 49.§ (5) bekezdése jogvesztő határidőt ír elő az e törvényhelyre alapított megtámadási kereset előterjesztésére, amelyet az értékesítéstől, azaz a szerződés megkötésétől kell számítani. Jelen esetben az I. és III. rendű alperes közötti szerződés megkötésére 2006. június 13-án került sor, ettől számított 30 nap 2006. július 13-án járt le, az ezután (2007. március 7-én) előterjesztett kereset tehát valóban elkésletnek minősül.

Rámutat azonban a Fővárosi Ítélőtábla arra is: érdemben sem lenne alapos az e körben előterjesztett kereset. A csődtörvény e vonatkozásban részletes, konkrét rendelkezést nem tartalmaz. Ebből következően a bíróságoknak a pályáztatás következtében megkötött szerződést megelőző ajánlatokat, a kötelek alanyait s a felszámolási eljárás céljának megvalósulását, a felszámolás során védett érdekek esetleges csorbulását kell vizsgálnia. Jelen esetben a felperes nem vitatta, hogy az I. és korábbi II. rendű alperes konzorciumként tett ajánlatot, mely szerint az I. rendű alperes tulajdonszerzése esetén II. rendű alperes vállalta kifizetni a vételárat. A vételár kifizetése maradéktalanul és határidőben megtörtént. E tények alapján nem állapítható meg a vevő személyéből következő adósságot érintő vagyonvesztés vagy hitelezői érdeksérelem, ezért a felszámoló hivatkozott intézkedése a csődtörvény szabályaiba nem ütközik.

A felperes a másodfokú eljárásban pervesztes lett, ezért köteles megfizetni az alperesek jogi képviseletével kapcsolatos költségét, melynek mértékét a másodfokú bíróság mérlegeléssel a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3.§ (2) és (5) bekezdései alapján határozott meg. A személyenként megítélt 600.000 Ft jogi képviseli díj tartalmazza az általános forgalmi adó mértékét is. A felperes a 6/1986 (VI.24.) IM. rendelet 13 § (2) bekezdése értelmében köteles megfizetni az államnak a feljegyzett másodfokú eljárási illetéket.

Budapest, 2007. szeptember 6.

Botka Lászlóné dr. s.k.
a tanács elnöke

dr. Volein Anna s.k.
s.k.
előadó bíró

dr. Csányi Terézia Katalin
bíró

A kiadmány hitelül: